

**Naturjuwel am Stadtrand von Klagenfurt! Exklusives
Anwesen mit prachtvollem Garten**



Zufahrt Innenhof

Objektnummer: 0015001084

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Wohnfläche:	309,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 197,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



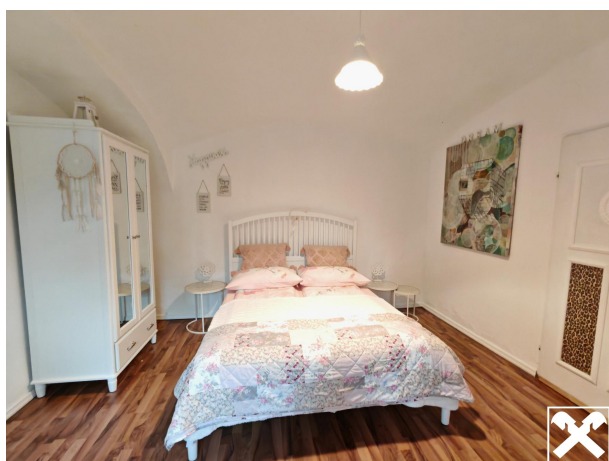
Martin Rössler

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Völkermarkt
Hauptplatz 12
9100 Völkermarkt

T +43 577 43 300
H +43 664 450 68 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























Objektbeschreibung

Diese elegante Liegenschaft ist ein echtes Juwel für all jene, die *eine ländliche Umgebung* schätzen und dennoch die *Nähe zur Stadt* suchen!

Durch die Stadtrandlage von Klagenfurt profitieren Sie von einer *hervorragenden Infrastruktur und Anbindung*. Ebenso finden Sie in der Umgebung zahlreiche Outdoor-Aktivitäten, um die Natur in vollen Zügen zu genießen!

Link zum Video:

<https://youtu.be/rLbuoOrsAGg>

Widmungen der Liegenschaft:

- Ca. 3.000 m² Bauland-Dorfgebiet
- Ca. 1.200 m² Land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche

Über eine gepflegte Kieszufahrt gelangen Sie in den großzügigen Innenhof, der *genügend Parkmöglichkeiten* für Sie und Ihre Gäste bietet. Die Immobilie bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung – lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf!

Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten (ca. 309 m² Wohnfläche):

Das über 100 Jahre alte Wohnhaus wurde laufend saniert und ist *bezugsfertig eingerichtet*, was einen unkomplizierten Einzug ermöglicht.

Erdgeschoss (ca. 147 m² Wfl.)

- Windfang, Vorraum, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Essküche, Bad mit Wanne und Dusche, 2 WCs, Abstellraum, Heizraum, Technikraum.
- Überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten.

Obergeschoss (ca. 162 m² Wfl.)

- Vorraum, 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Essküche, Bad mit Wanne und Dusche, WC.

Dachgeschoss (Rohbau)

Neben dem wunderschönen Wohnhaus begeistert vor allem der **weitläufige, liebevoll gestaltete Garten** – ein echtes Paradies mit Altbaumbestand, zahlreichen Sitzgelegenheiten, Grillmöglichkeiten, einem Kinderspielbereich, prachtvollen Ziersträuchern und vielen weiteren Highlights. Abgerundet wird die Liegenschaft durch verschiedene *Nebengebäude*, die zusätzlichen Raum für diverse Verwendungszwecke bieten:

Stallgebäude (ca. 323 m² Nutzfläche):

Erdgeschoss: Ausstellungsraum, Abstellraum und Stallraum.

Obergeschoss: Lagerfläche.

Wagenhütte (ca. 140 m² Nutzfläche):

Perfekt als Unterstellplatz für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Geräte.

Gartenhütte (ca. 13 m² Nutzfläche):

Als Geräteschuppen oder Werkzeuglager nutzbar.

Beheizung Wohnhaus:

- Neue Pellets-Zentralheizung seit 2024.
- Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler.

Anschlüsse:

- Wasser, Kanal und Strom angeschlossen.
- Eigener Wasserbrunnen am Grundstück.

Entfernungen:

- ~ 300 m Bushaltestelle
- ~ 450 m Volksschule
- ~ 5,2 km Klagenfurt Ebenthal Bahnhof
- ~ 5,3 km Klagenfurt Innenstadt
- ~ 6,4 km Klagenfurt Flughafen
- ~ 7 km Klagenfurt Hauptbahnhof
- ~ 10 km Wörthersee

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt.,
Kaufvertragserrichtung laut Tarif.